

**Helle, großzügige Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern | ~ 20 m<sup>2</sup> große, private Terrasse direkt auf Wohnebene | Nahe Elterleinplatz**



**Objektnummer: 454**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

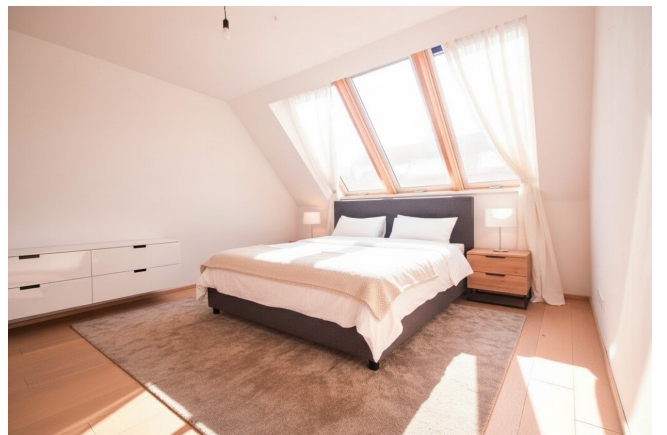
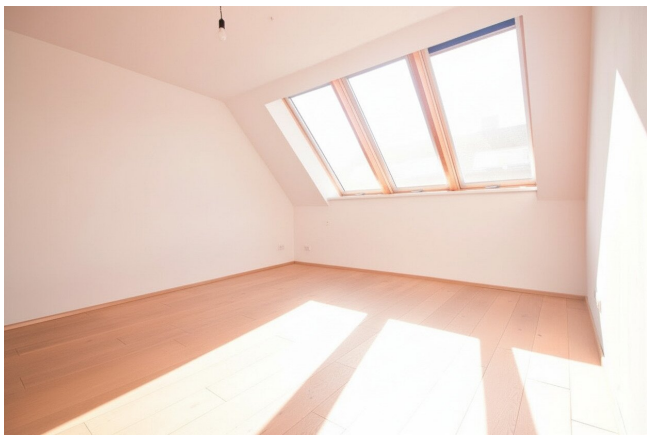
Adresse	Hernalser Hauptstraße 66
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	397,44 €
USt.:	39,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



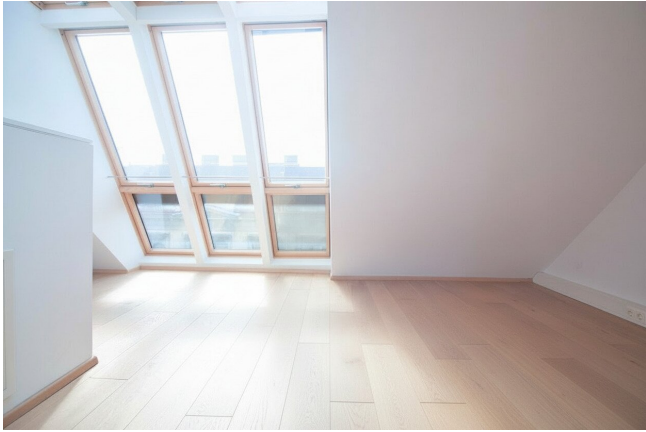
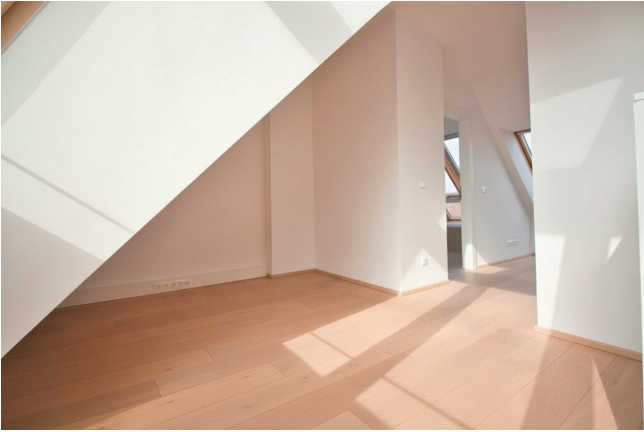
Mag. (FH) Markus Verner







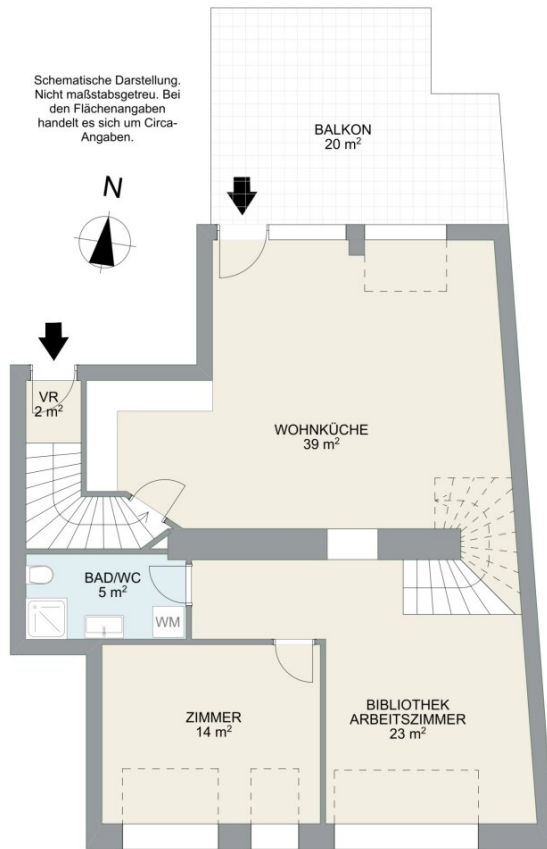








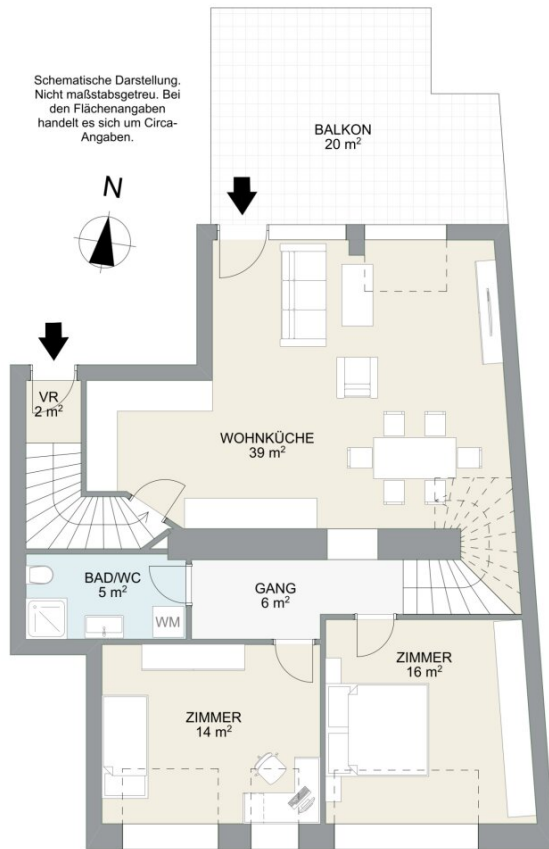




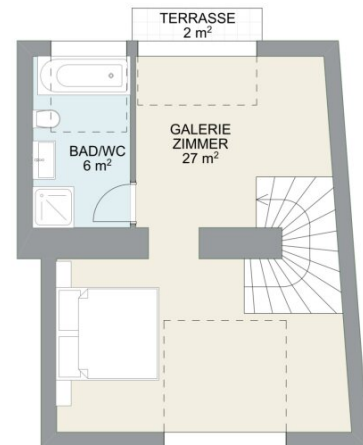
1. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß



**1. Dachgeschoß**



**2. Dachgeschoß**

## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Dachgeschoßwohnung ab sofort zum KAUF an:**

**Lichtdurchflutete, großzügige Maisonette Wohnung in Wien Hernals Nahe Elterleinplatz mit ca. 116 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren und ca. 20 m<sup>2</sup> großer, privaten Terrasse**

### HERZLICH WILLKOMMEN ...

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab digital einladen, mit uns eine kleine Führung durch diese wunderschöne Immobilie zu machen und sich einen ersten Eindruck von diesem ganz besonderen Objekt zu machen:

[>> 3D-Rundgang <<](#)

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX

- geräumiger Wohn-/Essbereich mit vollausgestatteter Küche
- 2 Schlafzimmer (2 weitere Zimmer möglich)
- 2 Badezimmer mit 2 WCs
- ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse im 1. DG & kleine Terrasse im 2. DG
- außenliegender Sonnenschutz (südseitig)
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im 2013 ausgebauten **1. und 2. DG (= 4./5. Stock)** in einem gepflegten Altbau im schönen und beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk. Sie hat im Wohnungsinneren rd. **116 m<sup>2</sup>** zuzüglich eines sehr großen Balkons und einer gemütlichen Terrasse und ist in einem **äußerst gepflegten Zustand**.

Die Wohnung bietet wunderschönen **Eichenparkett** und hochwertige **Fliesenböden, elektrische Außenbeschattung** (südseitig) und eine angenehme **Fußbodenheizung**.

## **UNTERE EBENE**

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung verfügt über **zwei Eingangstüren**. Der hauseigene **Aufzug** hält direkt bei Ihrem privaten, rund 20 m<sup>2</sup> großen **Balkon**, der eher wie eine Terrasse anmutet – die Wohnung ist somit **barrierefrei erreichbar**. Alternativ kann sie auch über den Eingang im 3. Stock betreten werden. Ein kompakter **Vorraum** öffnet sich zu einer Treppe, die direkt in die Wohnung hinaufführt.

In der unteren Wohnebene befindet sich eine optimal geschnittene, helle **Wohnküche**. Die L-förmige, voll ausgestattete **Küche** ist optisch leicht separiert und kann bei Bedarf auch problemlos erweitert werden – Platz ist mit knapp **40 m<sup>2</sup> Fläche im Wohnbereich** ausreichend vorhanden. Im Wohnzimmer befindet sich zudem ein **Kaminanschluss**.

Im hinteren Bereich der Wohnung ist derzeit das **Esszimmer** situiert, das sich aber auch vielseitig nutzen lässt. Durch das Einziehen einer Wand und einer Tür kann mit **geringem baulichen Aufwand** ein weiteres, separates Zimmer geschaffen werden.

Diese Ebene bietet außerdem ein modernes **Badezimmer** mit bodenebener Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie ein **Schlafzimmer** mit rund 14 m<sup>2</sup> und großen Fensterfronten, die für eine besonders angenehme Lichtstimmung sorgen.

## **OBERE EBENE**

Über eine **geschmackvolle Holztreppe** gelangt man in das obere Geschoss der Wohnung. Hier erwartet Sie eine **traumhafte Galerie** mit rund **27 m<sup>2</sup>** – aktuell als offener Raum gestaltet, könnte dieser Bereich bei Bedarf abgeteilt werden, um beispielsweise einen **ruhigen Arbeitsplatz oder ein Gästezimmer** zu schaffen. Von hier aus betreten Sie auch die **kleine, feine Terrasse** mit herrlichem Weitblick über die Dächer Wiens.

Auch auf dieser Ebene prägen **bodentiefe Fenster** das Raumgefühl und sorgen für **viel Tageslicht** sowie einen **privaten Ausblick**.

Das Obergeschoss verfügt zudem über ein weiteres **Badezimmer** mit Waschtisch, Weitblick-Badewanne, bodenebener Dusche und WC.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fußbodenheizung**, welche von einer **Gastherme** gespeist wird.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich aktuell auf € 550,88 und inkludiert Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über ein zur Wohnung gehörendes, ca. **2 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil**.

Im gegenüberliegenden Haus kann ein **Garagenstellplatz** bei Bedarf für ca. € 130,- /Monat angemietet werden.

Die Wohnung liegt sehr zentral auf der Hernalser Hauptstraße – ein lebendiger Teil von Hernals mit bester Infrastruktur. Kulturell und sozial lebt der Bezirk von seiner unnachahmlichen und charmanten Mischung aus Alt- und Neubauten, guter Nahversorgung und urbanem Flair.

Öffentlich sind Sie hier gut angebunden: Die **Straßenbahnlinie 43** hält in der Nähe und verbindet Sie unter anderem mit der **U6-Station Alser Straße**.

Die zukünftige **U5-Verlängerung** wird mit der neuen Station **Elterleinplatz** (Fertigstellung 2032-2035 geplant) eine direkte Verbindung mit der Wiener Innenstadt kreieren. Dadurch werden Sie künftig in nur etwa **11 Minuten** von Hernals (Elterleinplatz) bis zum Karlsplatz gelangen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Trafiken, Apotheken – sind rund um die Hernalser Hauptstraße fußläufig erreichbar. Das Grätzl bietet eine Mischung aus bewährten Altbestand-Geschäften und neuen Betrieben, Cafés und Restaurants, was eine hohe Lebensqualität und kurze Wege garantiert.

**INTERESSIERT?**

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen  
aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur  
Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein  
familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <25m  
Apotheke <200m  
Klinik <75m  
Krankenhaus <800m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <175m  
Universität <650m  
Höhere Schule <950m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <200m

#### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <225m  
Polizei <300m

#### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <600m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap